

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH PADA PEMBIAYAAN
HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT
INDONESIA CABANG MALANG**

S K R I P S I



Oleh

AMALIA NUR ADDINA
NIM : 08510074

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2012**

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH PADA PEMBIAYAAN
HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT
INDONESIA CABANG MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN)
Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

O l e h

AMALIA NUR ADDINA
NIM : 08510074



**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2012**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH* PADA PEMBIAYAAN
HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT
INDONESIA CABANG MALANG**

S K R I P S I

O l e h

**AMALIA NUR ADDINA
NIM : 08510074**

Telah Disetujui 28 Juni 2012
Dosen Pembimbing,

**H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP 19750707 200501 1 005**

Mengetahui :
Ketua Jurusan Manajemen,

**Dr. Achmad Sani Supriyanto, SE., M.Si
NIP 19720212 200312 1 003**

LEMBAR PENGESAHAN

PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH* PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG

SKRIPSI

Oleh:

AMALIA NUR ADDINA

NIM : 08510074

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 11 Juli 2012

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua

Muhammad Sulhan, SE., MM
NIP 19740604 200604 1 002

: ()

2. Sekretaris (Pembimbing)

H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP 19750707 200501 1 005

: ()

3. Penguji Utama

Indah Yuliana, SE., MM
NIP 19740918 200312 2 004

: ()

Mengetahui:
Ketua Jurusan Manajemen,

Dr. Achmad Sani Supriyanto, SE., M.Si
NIP 19720212 200312 1 003

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Amalia Nur Addina
NIM : 08510074
Alamat : Jl. Diponegoro No. 71 RT/RW 04/05
Desa Sukorejo, Kec. Gurah, Kab. Kediri

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH* PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggungjawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 28 Juni 2012
Hormat saya,

Amalia Nur Addina
NIM : 08510074

PERSEMBAHAN

*Penelitian ini ku persembahkan khusus kepada
bapak dan ibuku tercinta*

H. Abdul Qodir dan Siti Maesaroh.

Terima kasih ku sampaikan...

telah mendukung, memotivasi dan mendoakan ku selama ini.

Anugerah terindah dari Alloh SWT menjadi buah hati ibu dan bapak,

Salam dan doa sayang dari Amalia Nur Addina.

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dan tersusunlah skripsi dengan judul “Penerapan Akad *Musyarakah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang”. Skripsi ini tersusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata (S1) pada Fakultas Ekonomi di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Atas terselesaikan penelitian skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Imam Suprayogo, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. HA. Muhtadi Ridwan, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Achmad Sani Supriyanto SE., M.Si, selaku Ketua Jurusan Manajemen.
4. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengetahuan dan kesabaran dalam membimbing saya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Irmayanti Hasan, SE., MM, selaku Wali Dosen yang telah mengarahkan, mendampingi dan memperlancar kuliah saya dari semester awal hingga akhir.
6. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama di bangku kuliah.
7. Mbak Ni Made Ferta selaku Relationship Manager dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, terima kasih atas partisipasi dan bantuannya.
8. Kedua orang tua ku tercinta, bapak H. Abdul Qodir dan ibu Siti Maesaroh, terima kasih atas segala cinta, doa, bimbingan serta dukungan moral dan material selama ini, hingga kuliah dan penelitian skripsi ini dapat terselesaikan sesuai harapan.

9. Kakak-kakakku tersayang beserta suami, mb Win dan mas Idris, mb Ul dan mas Zen, mb Luk dan mas Anang, terima kasih banyak telah memotivasi, mendoakan serta dukungan cinta dan materinya. Dan keponakanku yang lucu dan manis Dia, Diba serta Azza. Terima kasih atas kebersamaannya, bahagia dan bangga memiliki kalian semua. I Love You Full to my big family.
10. Untuk mas Ahmad Nur Muhith, terima kasih atas pengarahan, doa serta kebersamaannya selama ini.
11. Sahabat seperjuanganku Layyina, Kiki dan Nila, terima kasih atas kebersamaannya. Jangan pernah lupakan masa-masa kita kuliah dan moment menyelesaikan penelitian ini. Suatu keberuntungan dapat bertemu dengan kalian.
12. Teman-temanku kos “Wisma Idjoe”, Iponk, Iswa, Arin, Jayanti, Iis, Nila, dan Desi. Terima kasih atas tawa canda, pengalaman, dukungan, serta motivasinya selama ini. Kesenangan tersendiri dapat bersama kalian semua. Jangan pernah lupakan keramaian kita selama di kos-kosan za.
13. Seluruh teman-temanku mahasiswa fakultas ekonomi angkatan 2008 UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, terima kasih banyak atas kebersamaannya.
14. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan serta keterbatasan penulis baik kemampuan, pengalaman maupun pengetahuan. Oleh karena ini penulis harapkan kritik dan saran yang membangun dalam kesempurnaan untuk penelitian selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua. Amin.

Malang, 20 Juni 2012

Penulis

Amalia Nur Addina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK (3 bahasa: Indonesia, English, Arabic)	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1.4 Batasan Masalah	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 Penelitian Terdahulu	8
2.2 Kajian Teoritis	15
2.2.1 Bank Syariah	15
2.2.2 Pembiayaan	21
2.2.3 Akad <i>Musyarakah</i>	25
2.2.4 Pengertian dan Jenis Kredit	36
2.2.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Bagi Hasil	39
2.2.6 Pembiayaan Hunian Syariah (PHS)	41
2.3 Kerangka Berfikir	53
BAB III METODE PENELITIAN	55
3.1 Lokasi Penelitian	55
3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian	55
3.3 Subyek Penelitian	56
3.4 Data dan Jenis Data	56
3.5 Teknik Pengumpulan Data	57
3.6 Model Analisis Data	58
BAB IV PAPARAN DAN PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN	62

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian	62
4.1.1 Sejarah Bank Muamalat Indonesia	62
4.1.2 Profil Bank Muamalat Indonesia	63
4.1.3 Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia	66
4.1.4 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia	
Cabang Malang	66
4.1.5 Produk dan Layanan Bank muamalat Indonesia	67
4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian	68
4.2.1 Pembiayaan Hunian Syariah	68
4.2.2 Pemilihan Akad <i>Musyarakah</i> sebagai PHS	70
4.2.3 Mekanisme Pengajuan dan Persyaratan PHS	74
4.2.4 Faktor Pertimbangan BMI Cabang Malang	
Terhadap Nasabah	79
4.2.5 Perhitungan Dalam PHS Menggunakan Akad	
<i>Musyarakah</i>	84
4.2.6 Perlakuan Nasabah	88
4.2.7 Keuntungan dan Keunggulan Pengguna PHS	90
4.2.8 Kendala-Kendala yang Dihadapi pada PHS di BMI	
Cabang Malang	91
4.2.9 Strategi Dalam Mengatasi Kendala Dalam PHS	
di BMI Cabang Malang	93
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	95
5.1 Kesimpulan	95
5.2 Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Akad <i>al-Musyarakah</i> Dengan Persentase (%)	26
Gambar 2.2	Skema Akad <i>Murabahah</i>	43
Gambar 2.3	Skema Akad <i>Istishna'</i>	45
Gambar 2.4	Skema Akad <i>Ijarah</i>	46
Gambar 2.5	Skema Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	52
Gambar 2.6	Kerangka Berfikir	53
Gambar 4.1	Struktur Organisasi BMI Cabang Malang	67
Gambar 4.2	Skeme Akad <i>musyarakah</i> pada Bank Muamalat dengan Contoh persentase (%)	72
Gambar 4.3	Bagan Data <i>History</i>	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Pertumbuhan Nasabah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Tahun 2008-2011 (dalam satuan)	3
Tabel 2.1	Tabel Perbedaan Penelitian Terdahulu Dengan Penelitian Sekarang	11
Tabel 2.2	Perbedaan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dalam PHS	51
Tabel 4.1	Perbedaan Sistem Bunga dan Bagi Hasil	69
Tabel 4.2	Perbedaan KPR dan KPRS (PHS)	70
Tabel 4.3	Persyaratan Dokumen Nasabah	76
Tabel 4.4	Ketentuan <i>Cast Ratio</i>	86

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Fatwa Dewan Syariah *Musyarakah Mutanaqisah*
- Lampiran 2 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 3 : Ketentuan Wawancara
- Lampiran 4 : Permohonan Wawancara
- Lampiran 5 : Dokumentasi Di BMI Cabang Malang
- Lampiran 6 : Bukti Wawancara
- Lampiran 7 : Hasil Wawancara
- Lampiran 8 : Biodata Peneliti
- Lampiran 9 : Bukti Konsultasi
- Lampiran 10 : Formulir Pengajuan PHS
- Lampiran 11 : Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil Pada Pembahasan
- Lampiran 12 : Proyeksi Perhitungan Angsuran

ABSTRAK

Nur Addina, Amalia. 2012 Skripsi. Judul: “Penerapan Akad *Musyarakah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang”.

Pembimbing : H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

Kata Kunci : *Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), Musyarakah Mutanaqisah, Bank Syariah Malang*

Setelah kebutuhan sekunder manusia terpenuhi, kebutuhan akan rumah merupakan salah satu motivasi dalam pengembangan kehidupan yang lebih baik. Dalam pemenuhan kebutuhan tersebut, Bank Muamalat Cabang Malang menawarkan produk pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Metode akad ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sedangkan pihak yang lain akan bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak kepemilikan salah satu pihak kepada pihak lain. Tujuan penelitian ini yaitu mendeskripsikan aplikasi akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah dengan melihat faktor kendala serta cara meminimalisirnya.

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode ini mendeskripsikan keadaan penelitian sekarang berdasarkan fakta sebenarnya. Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui proses wawancara dengan *Relationship Manager* serta salah satu nasabah pengguna akad dalam pembiayaan hunian syariah tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqisah*. Yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah dengan kategori *syirkah al-‘inan*. Proses ini diimplementasikan sebagai usaha bersama dalam pembelian rumah dengan tujuan investasi menjadi konsumsi, serta nasabah yang memiliki dua peran sekaligus yaitu investor dan konsumen. Kendala dalam pembiayaan hunian syariah menggunakan akad *musyarakah* ini, dominan terdapat pada *capacity* nasabah yang menunjukkan kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Berdasarkan *capacity* tersebut pihak bank dapat menentukan layak tidaknya nasabah mendapatkan serta mampu dalam melakukan pembiayaan. Dan apabila hasil dari analisis pihak bank menunjukkan nilai yang kurang baik, maka dapat dipastikan bahwa pembiayaan akan terhambat yang menyebabkan kendala cukup besar dalam pembiayaan. Sehingga tidak menutup kemungkinan pembiayaan akan terhenti atau macet. Guna meminimalisir kendala di atas, pihak bank menganalisis potensi nasabah baik pekerja swasta maupun tetap dengan melihat dari tiga hal pokok yaitu faktor bagaimana proses mendapatkan, mengolah dan menggunakan modalnya.

ABSTRACT

Nur Addina, Amalia. 2012 Thesis. Title: “The Application of *Musyarakah* Agreement on Financing the Implementation of Sharia Residential In Muamalat Indonesia Bank Branch Malang”

Advisor : H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

Key Words : *Residential Financing the Sharia (PHS), Musyarakah, Islamic Banking Malang*

After secondary human needs fulfilled, need for house is one of motivations in the development of a better life. In fulfilling these needs, Bank Muamalat of Malang Branches offers Islamic financing product to residential using *Mutanaqisah Musharaka* agreements. Method of these agreements will reduce property rights of one party while the other party will increase its ownership rights. Ownership transfer process through payment mechanisms of other proprietary rights. Forms of these cooperation ended by transfer of ownership one of party to another. Purpose of this study is to describe the application *Musharaka* agreements in Islamic housing financing constraints by looking at factors and how to minimize it

This research used qualitative method with descriptive approach. This method describes the condition of research based on actual facts. Process of collecting data is through an interview with the Relationship Manager and one user customer agreement in the Islamic Residential housing financing.

The results showed that in the Islamic residential financing, *Musharaka* agreement reduced to *Musharaka mutanaqisah*. That is taking advantage of the ratio of renting a house that is used to reduce the share of ownership of the bank and increase the portion of customer ownership by category *shirkah al-'inan*. This process is implemented as a joint venture in the purchase of a house with the purpose of investment into consumption, as well as customers who have two roles at once that investors and consumers. Constraints in the financing of Islamic residential use of this *Musharaka* agreement, there are dominant in the capacity of customers who demonstrate the ability of customers to finance. Based on the capacity, the bank can determine whether or not the customer gets a decent and capable of doing the financing. And if the results of the analysis of the bank showed a lack of good value, it is certain that the financing will be hampered causing considerable problems in financing. So do not rule out the possibility of financing will be stalled or jammed. In order to minimize the constraints above, the bank analyzes the potential customers both private and public workers continue to see from the three main factors, namely how the process of obtaining, processing and use of capital.

المستخلص

نور الدين، عملية. ٢٠١٢. البحث الجامعي بالموضوع: تطبيق عقد المشاركة على قيمة بيت الشريعة في بنك معاملات إندونيسيا فرع مالانج
المشرف: مصباح المنير الماجستير

الكلمة الرئيسية: قيمة بيت الشريعة، المشاركة متناقصة، بنك شريعة مالانج

بعد أن ينال الاحتياج الثانوي الإنساني فالاحتياج على البيت هي من الدافعية لارتفاع الحياة الجودية في الدنيا. في نيل الاحتياج هنا أن في بنك معاملات إندونيسيا فرع مالانج باع على قيمة بيت الشريعة بعقد مشاركة متناقصة. هي عقد بنقصان التمليك من المشارك الأول إلى المشارك الآخر الذي يزيد تمليكه. انتقال التمليك بأن يدفع عليه التمليك الآخر. وشكله هو انتقال التمليك الأول إلى التمليك الآخر. وهدف هذا البحث هو وصف تطبيق عقد مشاركة في قيمة بيت الشريعة بنظر العوامل الإيجابية و كيف على أقله.

أن منهج البحث يستخدمه المنهج الكيفي بمدخله الوصفي والمراد هنا يصف على حال البحث الآن الذي اعتمد على الحقيقية. الباحثة تستخدم منهج جمع البيانات بالمقابلة ناظم المشاركة والمشارك الذي له العقد على قيمة بيت الشريعة.

ونائج البحث هي تدل على قيمة بيت الشريعة وعقد المشاركة نقصت بالمشاركة المتناقصة هي أخذ الربح من البيت المستأجرة المستخدمة لنيل نقصان التمليك بينك وزيادة التمليك على المشاركة بالشركة العنان التي تطبقها السعي الشريك في اشتراء البيت وهدفها دفع السهم والمستخم والمشارك له دوران هما دافع السهم والمشارك. وفي العوامل الإيجابية على قيمة بيت الشريعة تستخدم عقد المشاركة خصائص المشارك الذي تدله على كفاءة المشارك في دفعه. والخصائص هنا الأمانة والصدق وأمانة المشارك وإذا حصل على تحليل بنك يدل على القيمة السيئة فكانت القيمة أن تنقصها وتسبب المشكلة الكبيرة على حد ما في الدفع و يمكن على انتهاء الدفع. وأما تنقص المشكلة لبنك تحلل المشارك الجيد بالعمل المحلي أو الإثبات بنظر على ثلاثة أشياء هي العوامل كيف الأخذ والعمل والاستخدام على النقود لها.